



ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.05.2023

№ 404-п

**О внесении изменений в постановление
Правительства Пермского края от 15 июня 2021 г.
№ 410-п «Об утверждении Порядка реализации
решения о комплексном развитии территории
в Пермском крае, Порядка согласования
проектов решений о комплексном развитии
территории жилой и нежилой застройки,
подготовленных главой местной администрации
муниципального образования Пермского края,
Порядка заключения договоров о комплексном
развитии территории, заключаемых органами
местного самоуправления с правообладателями
земельных участков и (или) расположенных
на них объектов недвижимого имущества»**

В целях приведения в соответствие с действующим законодательством, совершенствования регулирования отдельных отношений в сфере комплексного развития территории в Пермском крае

Правительство Пермского края ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в постановление Правительства Пермского края от 15 июня 2021 г. № 410-п «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории в Пермском крае, Порядка согласования проектов решений о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Пермского края, Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» (в редакции постановлений Правительства Пермского края от 23 декабря 2021 г. № 1068-п, от 01 июня 2022 г. № 456-п).

2. Настоящее постановление вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

Губернатор Пермского края



Д.Н. Махонин

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства Пермского края
от 30.05.2023 № 404-п

ИЗМЕНЕНИЯ,

которые вносятся в постановление Правительства Пермского края от 15 июня 2021 г. № 410-п «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории в Пермском крае, Порядка согласования проектов решений о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации муниципального образования Пермского края, Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества»

1. Дополнить пунктом 1.4 следующего содержания:

«1.4. Порядок определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в Пермском крае.»;

2. в Порядке реализации решения о комплексном развитии территории в Пермском крае:

2.1. пункт 4.1.4 изложить в следующей редакции:

«4.1.4. максимальный показатель суммарной поэтажной площади наземной части жилых зданий (домов) в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, выраженной в квадратных метрах, приходящейся на один гектар территории, подлежащей комплексному развитию.»;

2.2. пункт 5.3.2 изложить в следующей редакции:

«5.3.2. отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения (теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения).»;

2.3. пункт 7.3 изложить в следующей редакции:

«7.3. Начальная цена предмета торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки или незастроенной территории устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который(-ые) будет(-ут) предоставлен(-ы) победителю торгов или иному участнику торгов с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории нежилой застройки или незастроенной территории, которая подлежит уплате указанным лицом за двенадцать календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки или незастроенной территории.»;

2.4. дополнить пунктом 7.3(1) следующего содержания:

«7.3(1). Начальная цена предмета торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки определяется с применением расчетного метода в соответствии с Порядком определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в Пермском крае.»;

2.5. пункт 7.4 изложить в следующей редакции:

«7.4. Для целей определения начальной цены предмета торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки или незастроенной территории размер арендной платы в отношении земельного участка (земельных участков), расположенного(-ых) в границах таких территорий, определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.»;

2.6. дополнить пунктами 7.4(1), 7.4(2) следующего содержания:

«7.4(1). Размер арендной платы за земельный участок (земельные участки), находящийся(-еся) в государственной или муниципальной собственности и подлежащий(-ие) предоставлению по договору аренды лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки (если земельный участок (земельные участки) образован(-ы) в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки), определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого(-их) земельного(-ых) участка(-ов).

Размер земельного налога для земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности), определяется нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, устанавливающими земельный налог.

7.4(2). Размер арендной платы за земельный участок (земельные участки), находящийся(-еся) в государственной или муниципальной собственности и подлежащий(-ие) предоставлению по договору аренды лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории

нежилой застройки или незастроенной территории, определяется в соответствии с Законом Пермского края от 07 апреля 2010 г. № 604-ПК «О порядках определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, а также размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».»;

3. в Порядке заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества:

3.1. дополнить пунктом 2.1.10 следующего содержания:

«2.1.10. архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) территории, подлежащей комплексному развитию. Требования к составу архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) территории, подлежащей комплексному развитию, утверждаются исполнительным органом государственной власти Пермского края, реализующим полномочия в сфере градостроительства и архитектуры.»;

3.2. пункт 2.5.2.4 признать утратившим силу;

4. дополнить Порядком определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в Пермском крае согласно приложению к настоящим изменениям.

Приложение
к изменениям, которые вносятся
в постановление Правительства
Пермского края от 15 июня
2021 г. № 410-п «Об утверждении
Порядка реализации решения
о комплексном развитии территории
в Пермском крае, Порядка
согласования проектов решений
о комплексном развитии территории
жилой и нежилой застройки,
подготовленных главой местной
администрации муниципального
образования Пермского края,
Порядка заключения договоров
о комплексном развитии территории,
заключаемых органами местного
самоуправления
с правообладателями земельных
участков и (или) расположенных
на них объектов недвижимого
имущества»

«УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства Пермского края
от 15.06.2021 № 410-п

ПОРЯДОК

определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в Пермском крае

1. Настоящий Порядок определяет начальную цену торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Пермского края или главой администрации муниципального образования Пермского края (далее – начальная цена торгов).

2. Определение начальной цены торгов осуществляется с применением расчетного метода.

3. Начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки определяется по формуле:

$$\text{НЦТ} = \text{П}_{\text{КС}} \times \text{S}_{\text{крт}} \times \text{K}_{\text{п}} \times \text{K}_{\text{тер}},$$

где:

НЦТ – начальная цена торгов;

$P_{\text{кс}}$ – средний уровень кадастровой стоимости одного квадратного метра территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, руб. / кв. м. Определяется как отношение суммы установленных кадастровых стоимостей земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития и поставленных на государственный кадастровый учет, к суммарной площади таких земельных участков, по формуле:

$$P_{\text{кс}} = \frac{\sum_1^n Q_{\text{зy}}}{\sum_1^n S_{\text{зy}}},$$

где:

$Q_{\text{зy}}$ – установленная кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

$S_{\text{зy}}$ – площадь учтенного земельного участка, кв. м;

n – количество земельных участков, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию;

$S_{\text{крт}}$ – площадь территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, кв. м;

$K_{\text{п}}$ – понижающий коэффициент для территории жилой застройки, который составляет 0,003 и учитывает сложность реализации и высокие риски при комплексном развитии территории жилой застройки;

$K_{\text{тер}}$ – коэффициент застроенности территории, который учитывает объем объектов, подлежащих расселению, изъятию и сносу за счет средств застройщика в границах территории жилой застройки, и определяется по формуле:

$$K_{\text{тер}} = \frac{S_{\text{крт}}}{S_{\text{МКД}} + S_{\text{н/ж}}^{\text{общ}} + S_{\text{ИЖС}}},$$

где:

$S_{\text{МКД}}$ – сумма общих площадей многоквартирных домов, расположенных в границах комплексного развития территории жилой застройки, подлежащих расселению, изъятию и сносу за счет средств застройщика, кв. м;

$S_{\text{н/ж}}^{\text{общ}}$ – сумма общих площадей объектов капитального строительства нежилого назначения, расположенных в границах комплексного развития территории жилой застройки, подлежащая изъятию и сносу за счет средств застройщика, кв. м;

$S_{\text{ИЖС}}$ – сумма общих площадей объектов индивидуального жилищного строительства, жилых домов блокированной застройки

и садовых домов, расположенных в границах комплексного развития территории жилой застройки, подлежащих расселению, изъятию и сносу за счет средств застройщика, кв. м.»